



Deckblatt Nr. 1
zum
Bebauungsplan „Bubach III“, Gemeinde Mamming
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bubach III“ werden wie folgt ergänzt (sh. bisherige textliche Festsetzungen anbei):

7

zulässige Dachformen (zusätzlich zu den bisher festgesetzten Dachformen):

Pulldach 8-16°

Flachdach (Cubus)

Begründung:

Der Bebauungsplan „Bubach III“ wurde am 16.12.1998 rechtskräftig.

Obwohl das Baugebiet „Bubach III“ bereits vor nahezu 20 Jahren ausgewiesen wurde, findet erst seit den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit statt. Es handelt sich demnach eher um ein Neubaugebiet als um ein bestehendes Siedlungsgefüge.

Dieser deckt sämtliche gängige Dachformen (Satteldach, Zeltdach, Krüppelwalmdach, Walmdach) ab.

Jedoch liegen nunmehr mehrere konkrete Bauabsichten mit einem Pulldach vor. Die Gemeinde Mamming möchte den Bauherren und auch evtl. nachfolgenden Bauwilligen im Baugebiet „Bubach III“ die Möglichkeit eröffnen, derartige Bauvorhaben umzusetzen.

Betroffen von der Änderung sind zwar alle Grundstücke im Geltungsbereich des Baugebietes, die Grundkonzeption des Baugebietes bleibt jedoch trotz der beabsichtigten Änderung im Wesentlichen bestehen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Hinweis zum Umweltschutz bzw. Umweltbericht:

Die vorgenommenen Änderungen der textlichen Festsetzungen hat weder auf den Naturhaushalt Einfluss, noch werden Belange des Umweltschutzes berührt. Es sind daher weder zusätzliche Ausgleichsflächen noch ein Umweltbericht erforderlich.

GEMEINDE MAMMING
Mamming, den 02.11.2016



Georg Eberl,
1. Bürgermeister



Stand: 12.09.2016 Geändert: 02.11.2016

Verfahrenshinweise zum vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Mammimg hat in der Sitzung vom 12.09.2016 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes „Bubach III“ beschlossen.

Mamming, den 07. Nov. 2016



Georg Eberl,

1. Bürgermeister



2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes „Bubach III“ in der Fassung vom 12.09.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.09.2016 bis 21.10.2016 öffentlich ausgelegt.

Mamming, den 07. Nov. 2016



Georg Eberl,

1. Bürgermeister



3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 02.11.2016 das Deckblatt Nr.1 zum Bebauungsplan „Bubach III“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Mamming, den 07. Nov. 2016



Georg Eberl,

1. Bürgermeister



4 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 07. Nov. 2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amtlich bekanntgemacht. Die durchgeführten Änderungen sind damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Mamming, den 07. Nov. 2016



Georg Eberl,

1. Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN „BUBACH III“

1. Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches ist allgemeines Wohngebiet „WA“.

2. Größe der Baugrundstücke

Nach Bebauungsplan, Mindestgröße 600 m².

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 max. II GRZ 0,25

GFZ 0,50

Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, allerdings ist dann das Genehmigungsverfahren erforderlich!

3.2 Pro Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.3 Bei Nutzung I (I+D) Wandhöhe max. 4,50 m über dem durch die Erschließung festgesetztem Gelände (siehe Nr. 9 und 10).

3.5  = nur Einzelhaus zulässig

4. Bauweise

offen

5. Firstichtung

frei

6. Garagenstandorte

6.1 Bei Garagen kann soweit im Plan dargestellt, zwischen zwei Standorten gewählt werden. Grenzbebauung gemäß BayBO!

6.2 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur planlichen Festsetzung

Dachform: Satteldach, Zeltdach, Krüppelwalmdach, Walmdach

Deckung: Dachsteine

Empfehlung der

Dachsteinfarbe: rot

Dachneigung: bei I (I+D) 28° - 40°

bei II 24° - 35°

Dachgauben: nur über 33° zulässig

Dacheinschnitte: nicht zulässig

8. Grünflächen

Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen (parkartige Anlagen) ausgewiesenen Flächen sind als solche anzulegen und zu unterhalten.

9. Gelände

Als Gelände gilt der tiefste Punkt des Hauptgebäudes zur Oberkante Straße. Gilt auch für Grenzgaragen.

10. Parzellen 1-9 und Parzellen 30-34

Die maximale Wandhöhe talseitig - gemessen vom natürlichen Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt mit Unterkante Sparren - darf bei

I (I+D) 4,50 m und bei

II 6,50 m nicht überschreiten.

11. Festlegungen und Empfehlungen für die Einzelgrundstücke

11.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m mit Sockel ab Oberkante Straße zulässig. Die Sockelhöhe beträgt max. 20 cm. Maschendraht ist an der Straßenseite nicht zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

11.2 Befestigte Flächen (Hinweis)

Bei Garageneinfahrten und Stellplätzen soll darauf geachtet werden, dass die Fläche nicht vollständig versiegelt wird. Schotterrassen oder Rasenfugenpflaster sind zu empfehlen.

11.3 Pflanzungen (Hinweis)

Der Lage und dem Charakter des Baugebietes entsprechend heimische Gehölze und Nutzgehölze (Obst). Vor fremdländischen Bäumen und Sträuchern, vor allem Koniferen, ist zur Wahrung eines ländlichen Ortsbildes abzuraten. Gemüsegärten und bunte Blumenbeete nach dem Vorbild alter Bauerngärten sind aus gestalterischen und ökologischen Erwägungen zu empfehlen. Wiesen oder ungedüngte und selten gemähte Blumenrasen sind Intensivrasen vorzuziehen.

11.4 Einbeziehung der Landschaft

Den Grundstückseigentümern am Südrand des Baugebietes wird empfohlen, hochwachsende Laubbäume oder Hochstammobstbäume an die Grundstücksgrenzen zu setzen. Es stehen ihnen folgende heimische Baumarten zur Auswahl:

Laubbäume der Wuchsklasse I:

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Eiche
Tilia in Arten	Linde
Acer in Arten	Ahorn (Berg-, Spitzahorn)

Laubbäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus spinosa	Schlehe
alle Arten von Hochstammobstgehölzen	

Negativliste:

Von der Pflanzung ausgenommen sind alle gärtnerisch beeinflussten Zuchtformen und alle Arten mit Säulen-, Pyramiden-, Krüppel- und Drehwuchs, sowie Buntlaubigkeit, insbesondere sind folgende Arten ausgenommen:

Fagus sylvatica „Pendula“	Trauerbuche
Salix alba „Tristis“	Trauerweide
Fagus sylvatica „Atropurpurea“	Trauerblutbuche
Chamae-cyparis-Arten	Scheinzypresse
Picea pungens „Glauca“	Blaufichte
Thuja sp.	Thujen in Sorten

Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll auf je 300 m² mindestens ein Baum standortgemäßer bzw. ortsüblicher Art gepflanzt werden.